BEBAUUNGSPLAN
WOLFERSDORF - O S T

GEMEINDE WOLFERSDORF
LANDKREIS FREISING

MASSTAB 1 : 1000

DIE GEMEINDE **WOLFERSDORF** LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 91 ABS.3 i.V. MIT ART. 7 ABS.1 SATZ 1 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.06.1961 (GVBL S. 161) UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1981 (BGBL. I S. 833) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

1. 0. 0 F E S T S E T Z U N G E N

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

1\. 1. 0 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT :

BAUGRENZE

1\. 2. 0 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

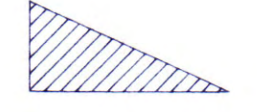
5.00
2.00

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILES (FAHRBAHN 5.00 m, KOMB. FUSSWEG U. PARKSTREIFEN M.PFLANZ./SCHOTTERRASEM (2.00 m)

WS — WOHNSTRASSE

1\. 3. 0 GRENZE ZWISCHEN FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG GEM. 2. 1. 1 DIESER FESTSETZUNG

1\. 4. 0



SICHTDREIECK: SICHTDREIECKE SIND VON JEGLICHER BEBAUUNG UND ABLAGERUNG ÜBER 1,00 m HÖHE ÜBER STRASSENOBERKANTE FREIZUHALTEN

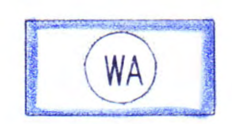
2. 0. 0 F E S T S E T Z U N G E N FÜR DIE BEBAUUNG UND EINFRIEDUNG

2\. 1. 0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

2\. 1. 1



TEIL-BAUGEBIET WIRD ALS DORFGEBIET (MD) GEM. § 5 BauNVO FESTGESETZT



TEIL-BAUGEBIET WIRD ALS ALLGEM. WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BauNVO FESTGESETZT

2.1.2 DOPPEL- UND REIHENHÄUSER SIND NUR AUF DEN BESONDERS AUSGEWIESENEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZULÄSSIG

2.1.3 AUF BAUPARZELLE NR. 3 IST DER GEMEINDLICHE KINDERGARTEN GEPLANT

2.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

2.2.1 DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD FESTGESETZT :

(II) = ZWEI VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
(ERDGESCHOSS MIT AUSBAUFÄHIGEM DACHGESCHOSS)

(III) = DREI VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
(ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS U. AUSBAUFÄH. DACHGESCHOSS)

III = DREI VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE
(ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS U. AUSBAUFÄH. DACHGESCHOSS)

2.2.2

	II	III
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAX.	0.4	0.4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MAX.	0.5	0.6

2.3.0 B A U W E I S E :

2.3.1 DIE BAUWEISE WIRD ALS OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BauNVO FESTGESETZT

2.4.0 Ü B E R B A U B A R E GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN :

2.4.1 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNGEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHEN- ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN

2.4.2 DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEM. ZIFF. 2.2.2 DIESER FESTSETZUNG EINE UMFANGREICHERE NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE

2.4.3 DIE GARAGEN KÖNNEN AUCH AN ANDEREN ALS IM BEBAUUNGSPLAN FESTGELEGTEN STELLEN ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN, INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 7 ABS. 5 BayBO, ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND

2.4.4 DOPPELGARAGEN (DGa) MÜSSEN AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGEBAUT WERDEN. VON EINER GRENZBEBAUUNG KANN ABGEWICHEN WERDEN, WENN EIN GRENZABSTAND VON MIND. 3,00 m EINGEHALTEN WIRD

2.4.5 FÜR DOPPEL- UND REIHENGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, TRAUFHÖHE UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN (WIE WOHNHAUS)

2.4.6 SOWEIT GARAGEN, WIE IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGEN, AN DER SEITLICHEN ODER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESEHEN SIND, IST GRENZBEBAUUNG VORGESCHRIEBEN

2.4.7 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FÜR GARAGEN

DOPPELGARAGEN



2.4.8 PRO WOHNEINHEIT SIND ZWEI STELLPLÄTZE (BZW. GARAGEN) NACHZUWEISEN

2.5.0 ÄUSSERE GESTALTUNG:

2.5.1 DACHFORM: SATTELDACH (EINSCHL. GARAGEN U. NEBENGEBÄUDE MIT GLEICHER DACHNEIGUNG WIE WOHNHAUS)

DACHNEIGUNG: BEI II WIRD MIT 35 BIS 42 GRAD FESTGESETZT
BEI III WIRD MIT 32 BIS 38 GRAD FESTGESETZT

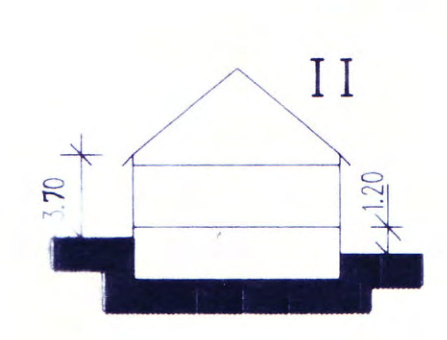
DACHDECKUNG: ZIEGELWARE BZW. BETONDACHSTEINE NATURROT

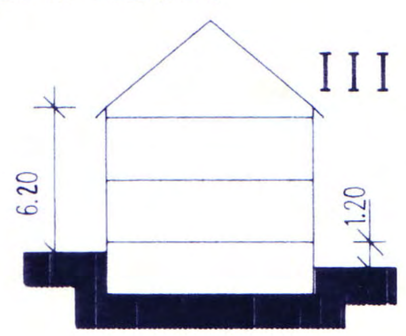
DACHAUFBAUTEN: NEGATIVE DACHAUFBAUTEN SIND UNZULÄSSIG.
DACHGAUBEN BIS ZU 1,50 m BREITE SIND ZULÄSSIG

FIRSTRICHTUNG: ◄——► FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

DACHVORSPRÜNGE: ORTGANG MAX. 75 CM; TRAUFE MAX. 60 CM

2.5.2 WANDHÖHEN: BEI II MAX. 3,70 m ÜBER OBERKANTE GELÄNDE BERGSEITIG
BEI III MAX. 6,20 m ÜBER OBERKANTE GELÄNDE BERGSEITIG
SOCKEL TALSEITIG BIS MAX. 1,20 m ZULÄSSIG





2.5.3 DIE HAUSKÖRPER SIND KLAR RECHTECKIG UND MÖGLICHST OHNE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBILDEN

2. 6. 0 E I N F R I E D U N G E N :

2. 6. 1 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTEN-ZÄUNE ZUGELASSEN.
FÜR HOLZLATTEN-ZÄUNE WIRD FESTGESETZT:
HÖHE MAX. 0,8 m ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG
SÄULEN MÜSSEN ÜBERDECKT SEIN UND SIND MIND. 10 cm NIEDRIGER ZU HALTEN ALS DIE OBERKANTE DES ZAUNES,
STAHLSTÜTZEN AUF BETONSOCKEL (H = 20 cm) AB FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG, HOLZ-LATTEN-ZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG

BEI DEN BAUPARZELLEN 20 BIS 28 DÜRFEN DIE STRASSENSEITIGEN VORGÄRTEN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN

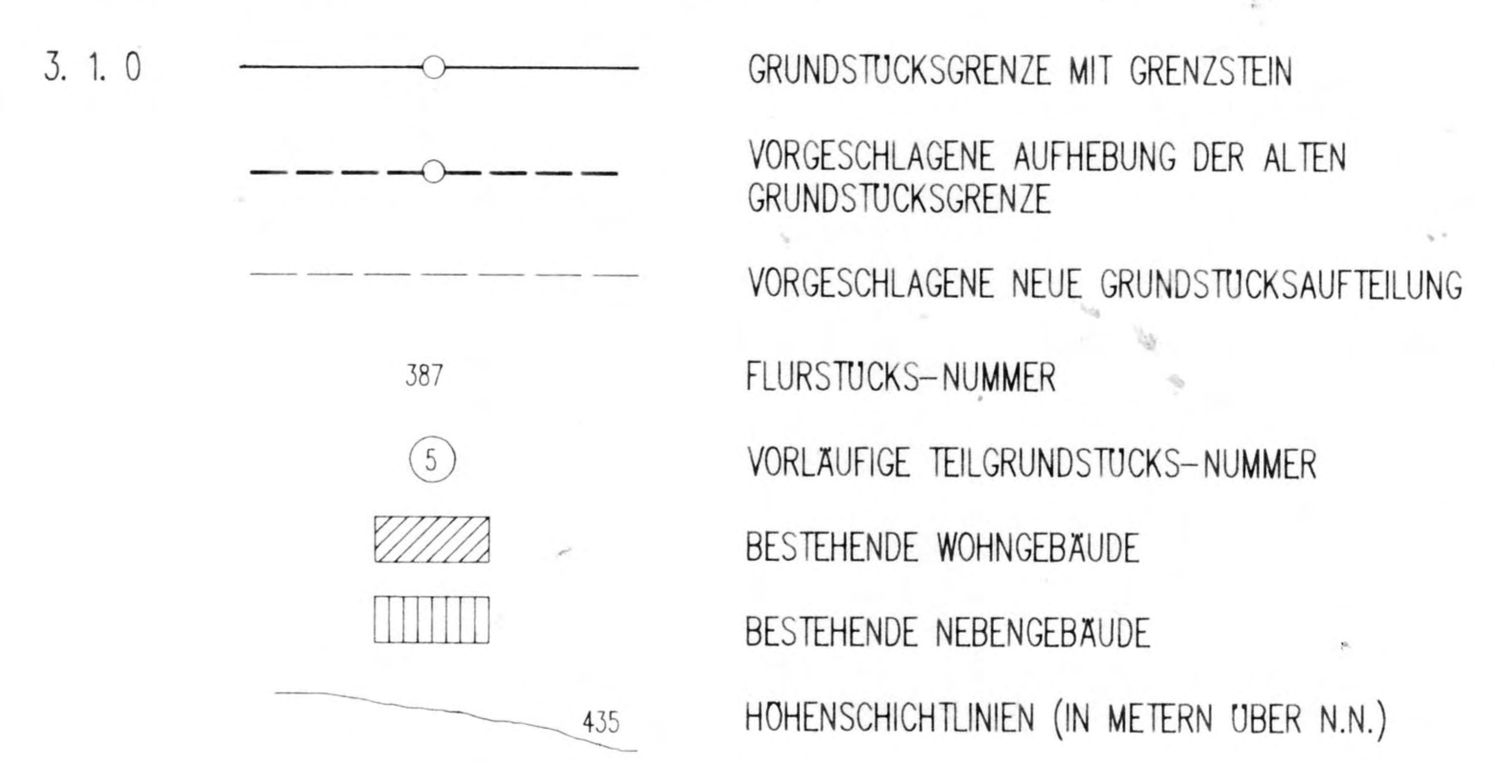
2. 6. 2 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR MASCHENDRAHT-ZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,0 m ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISEN-PROFILEN, GERINGEN QUERSCHNITTES, ZUGELASSEN. SIE DÜRFEN KEINE GRELLEN FARB-ANSTRICHE HABEN

2. 6. 3 SICHTSCHUTZMATTEN SIND UNZULÄSSIG,
TERRASSEN-TRENNWÄNDE SIND IN HOLZ AUSZUFÜHREN

2. 6. 4 SOWEIT DIE GARAGEN NICHT MEHR ALS 8,0 m VOM FAHRBAHN- BZW. GEHWEGRAND ENTFERNT SIND, DÜRFEN DIE VORPLÄTZE NICHT EINGEZÄUNT WERDEN

3. 0. 0 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN

3. 1. 0



3. 1. 1 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVER-SORGUNG UND AN DIE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN.
ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN

3. 1. 2 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DAS VER-SORGUNGSNETZ DER ISAR-AMPERWERKE ANGESCHLOSSEN.
DIE VERTEILERSCHRÄNKE DER IAW WERDEN ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHER-HEIT IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT

3. 1. 3 DAS DEM BAUGEBIET ANLIEGENDE GELÄNDE WIRD WEITERHIN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT. MIT ENTSPRECHENDEN IMISSIONEN, WIE Z.B. LÄRM, GERUCH, LANDWIRTSCHAFTLICHER FAHR-VERKEHR USW. MUSS ZEITWEISE GERECHNET WERDEN

3. 1. 4 WEGEN ZU ERWARTENDEM SCHICHT- UND HANGWASSER SIND DIE KELLERGESCHOSSE WASSERUNDURCHLÄSSIG HERZUSTELLEN

GRÜNORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

4. 0. 0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

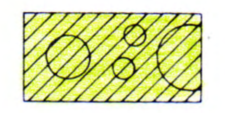
4. 1. 0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
MIT BEPFLANZUNG ODER ALS RASENFLÄCHE

4. 1. 1



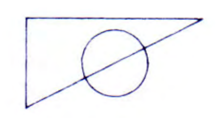
SCHOTTERRASEN

4. 1. 2



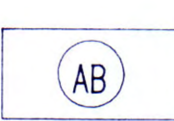
ORTSEINGRÜNUNGSSTREIFEN AM BAUGEBIETSRAND,
GEHÖLZE MIT BAUMANTEIL GEMÄSS ZIFF. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.4
PRIVATES GRÜN (PFLANZUNG DURCH GEMEINDE BINDEND)

4. 1. 3



BÄUME IM SICHTDREIECK; ES MÜSSEN HOCHSTÄMME VERWENDET WERDEN, DIE SPÄTER AUF 2,50 m AUFGEASTET WERDEN.
STRAUCHPFLANZUNG DARF NICHT HÖHER ALS 0,80 m GEHALTEN WERDEN

4. 1. 4 BAUMREIHE

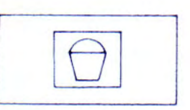


ACER PLATANOIDES, SPITZAHORN

TC — TILIA CORDATA, WINTERLINDE

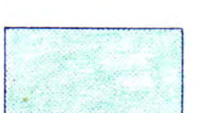
O — OBSTGEHÖLZE: ZWETSCHGEN, PFLAUMEN, KIRSCHEN

4. 1. 5



SPIELPLATZ GEMÄSS ART. 8 BayBO,
AUSSTATTUNG NACH DIN 18.034

4. 2. 0



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

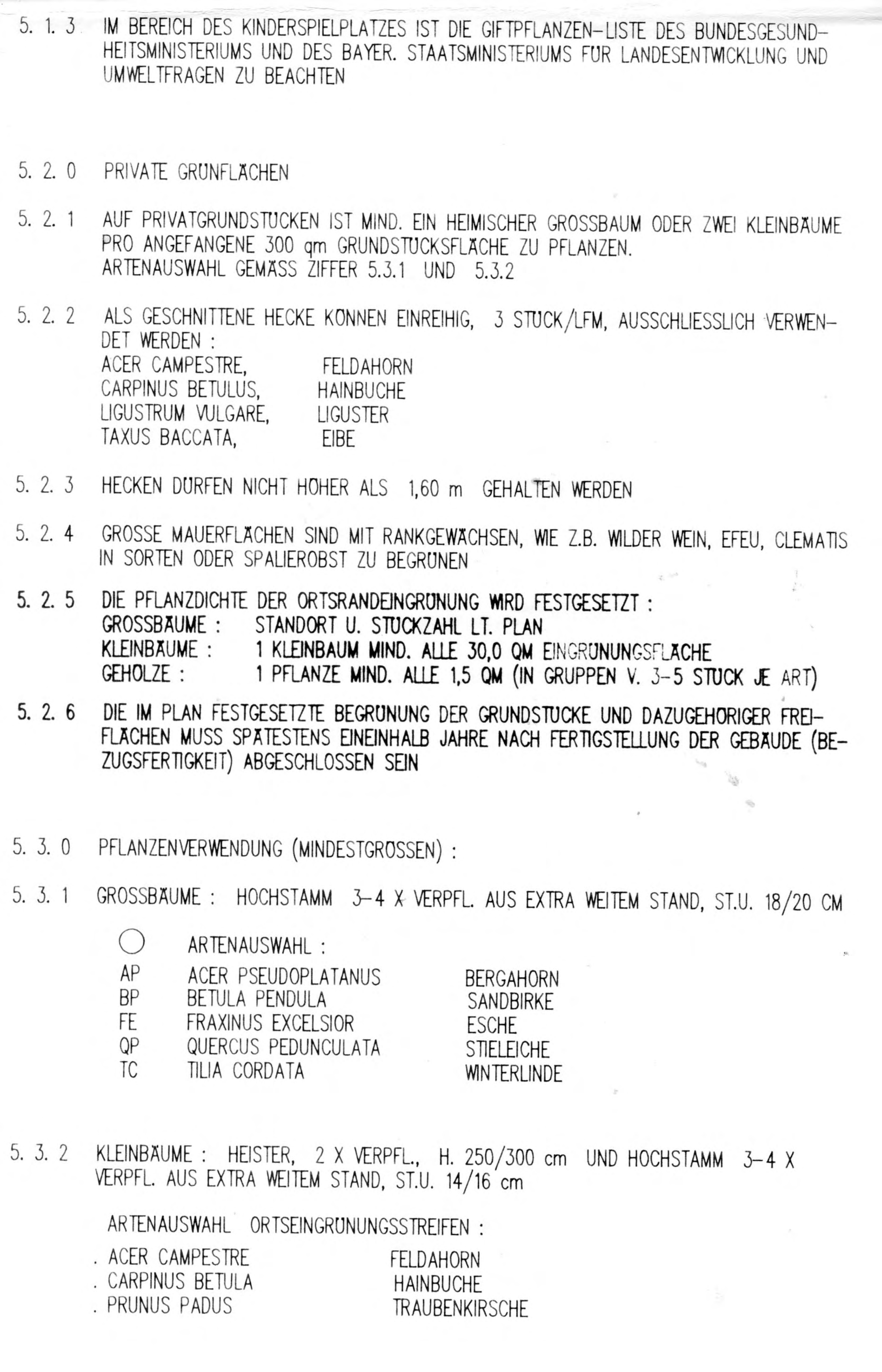
5. 0. 0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

5. 1. 0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5. 1. 1 FÜR DIE IM BEREICH DER DURCH PLANZEICHEN NR. 4.1.1 FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZU PFLANZENDE BÄUME SIND BAUMGRUBEN MIT MIND. 2,00 m DURCHMESSER HERZUSTELLEN

5. 1. 2 DER VERKEHR, AUCH DER RUHENDE, IST IM BEREICH DER WOHNSTRASSE SO ZU REGELN, DASS KINDER DIESEN BEREICH GEFAHRLOS NUTZEN KÖNNEN

5. 1. 3 IM BEREICH DES KINDERSPIELPLATZES IST DIE GIFTPFLANZEN–LISTE DES BUNDESGESUND–HEITSMINISTERIUMS UND DES BAYER. STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND



5. 1. 3 IM BEREICH DES KINDERSPIELPLATZES IST DIE GIFTPFLANZEN-LISTE DES BUNDESGESUNDHEITSMINISTERIUMS UND DES BAYER. STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN ZU BEACHTEN

5. 2. 0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5. 2. 1 AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST MIND. EIN HEIMISCHER GROSSBAUM ODER ZWEI KLEINBÄUME PRO ANGEFANGENE 300 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZU PFLANZEN.
ARTENAUSWAHL GEMÄSS ZIFFER 5.3.1 UND 5.3.2

5. 2. 2 ALS GESCHNITTENE HECKE KÖNNEN EINREIHIG, 3 STÜCK/LFM, AUSSCHLIESSLICH VERWENDET WERDEN :

ACER CAMPESTRE,	FELDAHORN
CARPINUS BETULUS,	HAINBUCHE
LIGUSTRUM VULGARE,	LIGUSTER
TAXUS BACCATA,	EIBE

5. 2. 3 HECKEN DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 1,60 m GEHALTEN WERDEN

5. 2. 4 GROSSE MAUERFLÄCHEN SIND MIT RANKGEWÄCHSEN, WIE Z.B. WILDER WEIN, EFEU, CLEMATIS IN SORTEN ODER SPALIEROBST ZU BEGRÜNEN

5. 2. 5 DIE PFLANZDICHTE DER ORTSRANDEINGRÜNUNG WIRD FESTGESETZT :

GROSSBÄUME :	**STANDORT U. STÜCKZAHL LT. PLAN**
KLEINBÄUME :	**1 KLEINBAUM MIND. ALLE 30,0 QM EINGRÜNUNGSFLÄCHE**
GEHÖLZE :	**1 PFLANZE MIND. ALLE 1,5 QM (IN GRUPPEN V. 3-5 STÜCK JE ART)**

5. 2. 6 DIE IM PLAN FESTGESETZTE BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE UND DAZUGEHÖRIGER FREIFLÄCHEN MUSS SPÄTESTENS EINEINHALB JAHRE NACH FERTIGSTELLUNG DER GEBÄUDE (BEZUGSFERTIGKEIT) ABGESCHLOSSEN SEIN

5. 3. 0 PFLANZENVERWENDUNG (MINDESTGRÖSSEN) :

5. 3. 1 GROSSBÄUME : HOCHSTAMM 3-4 X VERPFL. AUS EXTRA WEITEM STAND, ST.U. 18/20 CM

○ ARTENAUSWAHL :

AP	ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
BP	BETULA PENDULA	SANDBIRKE
FE	FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
QP	QUERCUS PEDUNCULATA	STIELEICHE
TC	TILIA CORDATA	WINTERLINDE

5. 3. 2 KLEINBÄUME : HEISTER, 2 X VERPFL., H. 250/300 cm UND HOCHSTAMM 3-4 X VERPFL. AUS EXTRA WEITEM STAND, ST.U. 14/16 cm

ARTENAUSWAHL ORTSEINGRÜNUNGSSTREIFEN :

. ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
. CARPINUS BETULA	HAINBUCHE
. PRUNUS PADUS	TRAUBENKIRSCHE

5.3.3 ARTENAUSWAHL PRIVATGÄRTEN : KLEINBÄUME WIE 5.3.2

ZUSÄTZLICH :

. PRUNUS IN SORTEN	KIRSCHE
. MALUS IN SORTEN	APFEL
. OBSTBÄUME 1/4- ODER 1/2-STAMM	
. SORBUS IN SORTEN	EBERESCHE

5.3.4 GEHÖLZE : 2 X VERPFL. 60/100 cm

ARTENAUSWAHL ÖFFENTL. FLÄCHE / EINGRÜNUNG :

. CORNUS IN SORTEN	HARTRIEGEL
. CORYLUS IN SORTEN	HASEL
. LIGUSTRUM VULG. ATROVIR.	IMMERGRÜNER LIGUSTER
. PRUNUS SPINOSA	SCHLEHE
. WILDROSEN IN SORTEN	
. VIBURNUM IN SORTEN	SCHNEEBALL
. SALIX IN SORTEN	WEIDE

5.3.5 GEHÖLZE : 2 X VERPFL. 60/100 cm

ARTENAUSWAHL PRIVATE FLÄCHE : EMPFEHLUNG WIE 5.3.4

ZUSÄTZLICH :

. AMELANCHIER LAMARCHII	FELSENBIRNE
. SYRINGA VULGARIS	FLIEDER

5.3.6 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN :

LANDSCHAFTSFREMDE BAUMARTEN, WIE Z.B.

. BETULA VERR. YOUNGII	HÄNGEBIRKE
. FAGUS SILV. PENDULA	TRAUERBUCHE
. ABIES NOBILIS GLAUCA	EDELTANNE
. CHAMAECYPARIS	SCHEINZYPRESSE
. PICEA EXCELSA INVERSA	HÄNGEFICHTE
. PICEA PUNGENS GLAUCA	BLAUFICHTE
. THUJA OCCIDENTALIS	LEBENSBAUM

5.4.0 ERGÄNZUNG / BAUVORLAGEN :

FÜR DIE PARZELLEN NR. 12 BIS 14 IST MIT DEM BAUANTRAG
EIN VERBINDLICHER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN VORZULEGEN